

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung

Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt

"Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen",

Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung, die dem Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt beigelegt wird, beinhaltet eine Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

1.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum Planverfahren des **Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen"** die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind im Umweltbericht dargestellt.

1.2 Untersuchungsrahmen

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im 31.03.2016 bis 03.05.2016. Die Ergebnisse sind in der Scoping-Tabelle vom 14.06.2016 dokumentiert. Die dort zusammengefassten Ergebnisse zum Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 21.07.2016 zur Kenntnis genommen.

Ergänzend zu bereits vorliegenden Untersuchungen, wie insbesondere Landschaftsplan 2020, Klimaanalyse der Stadt Norderstedt (1993), Lärminderungsplanung / Ist-Analyse (12/2007), Stichtagsmessungen / Grundwassergleichenpläne, Umweltbericht zum FNP 2020, Orientierende Luftschadstoffmessungen (2005) und Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte (2005) wurde eine baumgutachterliche Bestandsaufnahme (07/2013), eine lärmtechnische Untersuchung (12/2016) und einen Grünordnungsplan inkl. artenschutzrechtlicher Prüfung (01/2017) in Auftrag gegeben.

1.3 Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

An der lärmabgewandten Gebäudeseite bleiben die Beurteilungspegel aufgrund der straßenparallelen Ausrichtung der Gebäudekörper ausnahmslos unterhalb von 55/45 dB(A) tags/nachts, so dass hier die Oberziele der Lärminderungsplanung erreicht werden. Häufig werden darüber hinaus auch die niedrigeren Schalltechnischen Orientierungswerte für „Reine Wohngebiete“ eingehalten – zumal der gesetzlich erforderliche Wärmeschutz zugleich eine zusätzliche Lärminderung bewirkt. Für die geplanten Gebäude in zweiter Reihe werden die den Oberzielen des Lärminderungsplans Norderstedt entsprechenden Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ an allen Gebäudeseiten eingehalten.

Von dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung für die Allgemeinheit zu erwarten.

Schutzgut Tier / Schutzgut Pflanzen

Für die Vogelarten bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten, der B-Plan sieht Gehölzneupflanzungen vor, weitere Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Zur Sicherung der Funktion für Fledermäuse werden als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Wochenstuben in Gebäuden und Bäumen Ersatzquartiere (Fledermaushöhlen, Fledermausflachkästen, alternativ Fledermaussteine) erforderlich (CEF-Maßnahme). Zum Schutz von Individuen werden Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen vorgesehen. Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten (extensive Dachbegrünung auf allen Neubauten/Wiederherstellung von Ziergehölzen, Stauden- und Rasenflächen nach Abschluss der Bauarbeiten/Festsetzung der Grünfläche Röntgengang mit Biotopen besonderer Bedeutung zum Erhalt / Festsetzung wertgebender Bäume und des Knicks am Friedrichsgaber Weg zum Erhalt/Festsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen). Der erforderliche Ausgleich gemäß § 9 der Norderstedter Baumschutzsatzung kann im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Ein weiterer Ausgleichsbedarf für Bäume besteht darüber hinaus nicht.

Schutzgut Boden

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Dachbegrünung) und der externen Ausgleichsmaßnahmen (1.793 m² Ökokontoflächen der Stiftung Naturschutz des Landes Schleswig-Holstein) sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit der genannten Ausgleichsmaßnahme sind die Eingriffe des B-Plans 293 der Stadt Norderstedt in quantitativer und qualitativer Hinsicht im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Es liegen keine Hinweise auf relevante Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet und seiner direkten Nachbarschaft vor.

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Durch die zusätzliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung verringert. Die überwiegende Versickerung von Niederschlagswasser kann diesen Flächenverlust vermindern.

Schutzgut Luft

Deutliche Entlastungen hinsichtlich des Schadstoffausstoßes (Fernwärme) stehen relativ geringeren zusätzlichen Belastungen gegenüber (mehr Kfz-Verkehr). Der Gehalt an Luftschadstoffen wird auch in Zukunft die aktuell gültigen Grenzwerte der 22./39. BImSchV nicht erreichen bzw. überschreiten.

Schutzgut Klima

Das Vorhaben wird Auswirkungen auf die bioklimatische Situation im Plangebiet haben, unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist jedoch nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der bioklimatischen Verhältnisse im Plangebiet oder seiner Umgebung zu rechnen.

Die Schwere der Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima geht insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Durch die Umsetzung eines Freiflächenkonzeptes wird die Einbindung des Quartiers in die bestehende relativ „grüne“ Umgebung sichergestellt. Die Höhe der Neugebäude mit drei bis vier Stockwerken bleibt deutlich hinter den teilweise höheren Gebäuden aus dem Altbestand zurück und passt sich somit in die Siedlungsstruktur ein. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Güter

Besondere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen, da es sich bei der Maßnahme teilweise um die Schaffung von Ersatzwohnraum für eine in die Jahre gekommene, nicht mehr zeitgemäße Wohnbebauung handelt. Die Planungen führen zu einer Wertsteigerung der Grundstücke. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, dass die Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung der Schutzgüter erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Es ist nicht erkennbar, dass Auswirkungen auf Wechselbeziehungen eine gegenüber der Einzelbetrachtung erhöhte Bedeutung aufweisen. Auch ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselbeziehungen nicht zu erwarten.

Da keine erheblichen Auswirkungen des Änderungsverfahrens auf die Schutzgüter Mensch/Lärm, Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Güter erwartet werden, sind Monitoringmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Erhebliche Auswirkungen des Änderungsverfahrens auf die Schutzgüter Mensch/Lärm, Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (INKLUSIVE ABWÄGUNGSERGEBNIS)

2.1. *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden inklusive Abwägungsergebnis*

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in Form einer Veranstaltung am 28.04.2016 mit anschließendem Planaushang vom 29.04.2016 bis 03.06.2016 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 31.03.2016 bis 03.05.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen abgegeben:

- **Öffentlicher Personennahverkehr – Barrierefreie Umgestaltung und Verlegung der Haltestelle „Habichtweg“**

Im Laufe des weiteren Verfahrens wird eine Überplanung der Haltestellen entlang des Friedrichsgaber Weges überprüft.

- **Attestierung einer nicht zeitgemäßen Stadtplanungskonzeption**

Für das Quartier am Friedrichsgaber Weg ist festzuhalten, dass es seit ca. 1972 städtebaulich keine grundlegenden Veränderungen gab. Nach den heutigen Maßstäben entspricht die Bebauung nicht mehr den Anforderungen, gerade an barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnraum. Die Gebäude können teilweise nicht auf den erforderlichen Stand gebracht werden und müssen daher erneuert werden. In diesem Zuge soll auch das Wohnungsangebot erhöht werden.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Novellierung des Baugesetzbuches eine Verdichtung von innerstädtischen Quartieren ausdrücklich gefordert, indem der Vorrang der Innenentwicklung als Grundsatz der Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 BauGB eingeführt wurde. Es sind danach vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang zu entwickeln, um die Zersiedelung der Landschaft zu minimieren.

Ergänzend dazu orientieren sich zeitgemäße Vorhaben der Stadtplanung verstärkt an dem § 1 a Abs. 2 BauGB. Hierbei heißt es: Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden; dabei ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Nachverdichtung des Siedlungsraumes in bestehenden Quartieren ist eine erforderliche Maßnahme, um dem erhöhten Bedarf nach Wohnraum im Stadtgebiet nachzukommen.

Bei entsprechenden Maßnahmen werden alle Vorgaben für die zu schützenden Bereiche berücksichtigt und in die Vorhabenplanung integriert, hierzu gehören selbstverständlich auch die Lebens- und Wohnqualität in und um das spätere Quartier.

So ist weiterhin darauf zu verweisen, dass durch die neuen Planungen die Mehrzahl der erforderlichen Stellplätze unterirdisch untergebracht wird, was zu einer verkehrlichen und damit auch lärmtechnischen Beruhigung innerhalb des Quartiers führen wird.

Durch die gänzliche Umplanung der Freiflächen werden neue Räume für Kinder geschaffen und die derzeit als mangelhaft eingestuften Kleinkinderspielplätze durch neue ersetzt.

Der bisher vor allem durch Stellplätze dominierte Quartiersinnenbereich wird durch die Umplanung ein grüneres Erscheinungsbild bekommen. Es werden hierbei sowohl halböffentliche wie auch private Grünbereiche für die Bewohner der Anlage geschaffen. Die bestehenden oder neu zu schaffenden Stellplatz- bzw. Parkplatzanlagen werden durch neu anzupflanzende Bäume durchgrünt.

Die Nachverdichtung mit gleichzeitiger Aufwertung und Beruhigung der Innenbereiche, stärkerer Durchgrünung sowie Schaffung neuer, zeitgemäßer Spielflächen stellt demnach einen Beitrag der zeitgemäßen Stadtplanung dar.

- **Kritik am westlichen neuen Baufenster wg. baulicher Nähe**

Nach rechtlichen Gesichtspunkten entsprechen die Abstandsflächen der künftigen Hochbauten den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung Schleswig-Holstein. Aus planerischer Sicht sind diese Abstände auch vertretbar und entsprechen vielmehr dem heutigen Verdichtungsstandard, auch für Gebiete die gänzlich neubebaut werden, und findet sich auch in Norderstedt wieder.

Grundsätzlich ist auch noch einmal darauf hinzuweisen, dass in dem Zeitraum, in dem die Gebäude errichtet wurden, andere Baumaßstäbe herangezogen wurden. Heute sieht der Bundesgesetzgeber die vorrangige Verdichtung innerhalb von Bestandsgebieten als hervorgehobenes Ziel (vgl. BauGB § 1 (5)). Dies impliziert auch, dass der Bundesgesetzgeber durch eine erhöhte Verdichtung in Siedlungsgebieten eine Verringerung der Gebäudeabstände in Betracht zieht, unter Einhaltung der definierten Abstandsflächen durch die Landesbauordnung.

- **Kritik am westlichen neuen Baufenster wg. erwartetem Wertverlust der Nachbargebäude**

Ein möglicher Wertverlust der Eigentumswohnungen am Röntgengang und Sauerbruchring durch das künftige Gebäude im westlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 293 ist nicht gegeben. Vielmehr ist von einer Wertsteigerung auszugehen, da durch eine Attraktivitätssteigerung sowie Modernisierung der baulichen Strukturen innerhalb des Quartiers am Friedrichsgaber Weg das Erscheinungsbild an zeitgemäße Ansprüche angepasst und gesteigert wird. Davon wird auch die naheliegende Bestandsbebauung profitieren.

- **Reduzierung der festgesetzter Gebäudehöhe / Geschossigkeit für westliches neues Baufenster / -gebiet**

Das „neue westliche Gebäude stellt den ersten Baustein für die Erneuerung der Gebäude am Friedrichsgaber Weg dar. Die Bewohner aus den dort bestehenden Gebäuden müssen zunächst eine adäquate Unterbringung zur Verfügung gestellt bekommen, bevor der Abriss und dann folgende Neubau vorgenommen werden kann. Hierbei wird ein zusammenhängender Neubau sämtlicher Gebäude am Friedrichsgaber Weg, auch der rückwärtig liegenden, durchgeführt.

Daher ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe / Zahl der Vollgeschosse der Gebäude am Friedrichsgaber Weg keine Lösungsalternative, auch in Hinblick auf das Umzugsmanagement.

- **Geänderte Ausrichtung und Lage des neuen westlichen Baufensters**

Die Änderung der Ausrichtung in eine Nord-Süd-Lage des Baufensters ist im weiteren Verfahren abzuprüfen. Gleiches gilt für die Prüfung der Vergrößerung des Gebäudeabstandes, einschließlich einer abgestuften Höhenentwicklung sowie tiefengestaffelter Bauweise.

- **Verschattung durch das neue Gebäude im westlichen Baufenster**

Im weiteren Verfahren wird eine Verschattungsanalyse diesen Aspekt abprüfen.

- **Reduzierung der Gebäudeanzahl am Friedrichsgaber Weg**

Die eingebrachte Idee, den senkrecht zum Friedrichsgaber Weg geplante Neubau durch Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse der übrigen Neubauten in dem Bereich durch eine neue Freifläche in den Planungen zu ersetzen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

- **Nicht hinnehmbare Erhöhung der verkehrlichen Belastung durch Verdichtung**

Durch das geplante Vorhaben wird eine zusätzliche Zahl an Stellplätzen innerhalb des Gebietes geschaffen, um den derzeitigen Stell- und Parkplatzdruck zu mindern. Denn nach jetzigem Stand herrscht ein Stellplatzdefizit in dem Gebiet, es sind also weniger Stellplätze als Wohneinheiten vorhanden. Dies verursacht einen erhöhten „Suchverkehr“, der zu einer starken Verkehrs- und Lärmbelastung des Gebietes und in den umliegenden Straßen, und in Teilbereichen zu einem „Wildparken“, führt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 293 wird über den üblichen Stellplatzschlüssel der Stadt Norderstedt sichergestellt, dass rechnerisch jede Wohnung, also des Bestands wie auch der Neubauten, berücksichtigt wird. Somit wird zukünftig, nach heutigen Gesichtspunkten, eine ausreichende Zahl an Stellplätzen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die o. g. Parksuchverkehre sollen durch dieses erweiterte Stellplatzangebot weitest möglich minimiert werden.

Um weiterhin den neuen Mobilitätsansprüchen der Menschen nachzukommen, werden einige Stellplätze für das Car-Sharing vorgehalten.

Die Planungen für das Gebiet zeigen deutlich auf, welche unterschiedlichen Interessen im Rahmen von verkehrlichen Belangen auf das Quartier wirken. So müssen die Ansprüche von PKW-nutzenden ansässigen und neuen Bewohnern ebenso in den Planungen bedacht werden wie jener ohne PKW bzw. von zeitweise nutzenden (Car-

Sharing). Auch die nachbarlichen Interessen sind in die Planungen aufzunehmen, die wiederum ein Interesse an einer geordneten, lärmreduzierten Verkehrsleitung und -unterbringung haben.

Die Stadt Norderstedt sieht über die Planungen bezüglich der Anzahl der Stellplätze und deren Unterbringung das Ziel weitestgehend erfüllt. Die PKW werden mehrheitlich unterirdisch untergebracht, was im Vergleich zur heutigen Situation die Lärmbelastung des Quartiers und ebenso die optische Dominanz der PKW im Gebiet reduziert und zusätzlich eine stärkere Durchgrünung zulässt, was den heutigen Planungsstandards sowie Ansprüchen von Bewohnern an ein Quartier entspricht.

Leider lassen sich jedoch nach derzeitigen Planungen aufgrund der Anforderungen an die Stellplatzanzahl nicht sämtliche Stell- und Parkplätze unterirdisch anordnen und es müssen einige oberirdische Anlagen zusätzlich geschaffen werden bzw. bestehen bleiben.

Es wurde in den Planungen jedoch darauf geachtet, dass Durchwegungsverkehre verhindert werden. So erfolgt die Gebietserschließung über den Friedrichsgaber Weg, der die Hauptlast (90 %) tragen wird, und den Röntgengang. Hierdurch wird weiterhin eine grüne, verkehrsfreie Mitte geschaffen, die, gerade auch für Kinder, eine sichere, eigenständige Erlebbarkeit des Quartiers ermöglicht.

Die Stellplatzfläche am Röntgengang wurde im Besonderen kritisch betrachtet. Als Gründe wurden die Zuwegung über den Röntgengang genannt und die dadurch entstehende Lärmentwicklung in diesem Bereich.

Der sich aus der zusätzlichen Bebauung ergebende Verkehr für die Stellplatzfläche am Röntgengang beschränkt sich auf den Zielverkehr der Anwohner aus dem Quartier. Von einer deutlichen Erhöhung wird nicht ausgegangen (siehe hierzu auch oben).

In Verbindung mit der Errichtung des geplanten Startergebäudes wird auch die Zahl an erforderlichen Stellplätzen für das Bestandsgebäude am Röntgengang mitgeschaffen.

Durch eine ausreichende Zahl an Stell- und Parkplätzen innerhalb des Plangebietes wird der derzeit bestehende „Suchverkehr“ nach einer Abstellmöglichkeit minimiert und die Verkehrsflüsse innerhalb des Gebiets und der angrenzenden Straßenflächen verringert.

Im Rahmen der bisherigen Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 293 ist bereits eine lärmtechnische Untersuchung erstellt worden. Soweit erforderlich wird diese im Laufe des weiteren Verfahrens erweitert und die Ergebnisse in der Planung berücksichtigt.

Vorschläge für eine geänderte Planung am Röntgengang sahen vor, dass diese Stellplätze auch in einer Tiefgarage untergebracht werden und diese ggf. über den Friedrichsgaber Weg erschlossen werden könnte.

Die Unterbringung der Stellplätze am Röntgengang in einer Tiefgarage wird im weiteren Verfahren geprüft.

Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Fläche für die Tiefgarage auch aufgrund der zu erhaltenden Bestandsbebauung sowie der Bäume und des Knickes und des Tarzan-Schwingers begrenzt ist. Deswegen war dies nachzeitigem Stand nicht möglich.

- **Wegfall der Abstandsgrünfläche zwischen dem Röntgengang und dem Sauerbruchring**

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Plangebietes besitzen zum derzeitigen Zeitpunkt eine geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Die Planungen sehen vor, die Freiflächen neuzugestalten. Dabei werden neue private wie auch halböffentliche Grünräume für die Kinder aber auch für die übrigen Bewohner geschaffen.

Trotz des Wegfalls der grünen Abstandsfläche wird der durchgrünte Charakter im Gesamtkontext der Siedlung gestärkt, im Besonderen dadurch, dass die bestehende, das Gebiet dominierende und durchquerende, Erschließungsfläche überplant wird. Stattdessen erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vor allem unterirdisch bzw. auf kleineren, zukünftig durchgrünten Stell- bzw. Parkplatzflächen.

Damit werden durch die Aufwertung der bestehenden Freiflächen neue Kommunikationsbereiche innerhalb des Quartiers geschaffen. Durch die Umgestaltung werden Barrieren vermindert, um für alle Bewohner weitere Bereiche zu erschließen, die gemeinsam genutzt werden können.

Im Zuge der Kritik an der Freiflächenplanung wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Neuplanungen keine Spielflächen für die Kinder mehr in dem Quartier liegen.

Durch die gänzliche Umplanung der Freiflächen werden neue Räume für Kinder geschaffen und die derzeit als mangelhaft eingestuften Kleinkinderspielplätze durch neue ersetzt. Diese sind entsprechend der Landesbauordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens des Vorhabenträgers nachzuweisen. Die Regelung von Kleinkinderspielplätzen obliegt nicht der Regelungskompetenz eines Bebauungsplanes.

In Bezug auf die Freiflächengestaltung, auch in Abstimmung der Herstellung von ausreichend Stell- und Parkplätzen, war es das hervorgehobene Ziel der Stadt Norderstedt, wie oben auch schon beschrieben, eine verkehrsfreie Mittelachse im Quartier zu schaffen. Diese ermöglicht den Kindern des Quartiers und auch der Umgebung eine möglichst sichere Durchquerung des Gebietes und Erreichbarkeit der einzelnen Kleinkinderspielplatzanlagen sowie dem Tarzan-Schwinger.

Der Tarzan-Schwinger als eine wichtige öffentliche Spielplatzfläche wird zukünftig über den Bebauungsplan gesichert und stellt eines der Planungsziele der Stadt Norderstedt für das Quartier dar. Gemäß des Kinderspielplatzbedarfsplans der Stadt Norderstedt ist kein weiterer Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen in dem Bereich gegeben.

- **Kritik an der Beteiligung der Öffentlichkeit, da als zu spät und nicht umfassend empfunden**

Durch die Informationsveranstaltung am 28.04.2016 hat die Stadt Norderstedt gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 293 informiert. Das geplante Vorhaben befindet sich somit am Anfang des Planungsprozesses, trotz einer bereits seit ca. vier Jahren andauernden Planungsphase (Aufstellungsbeschluss 2012). Zu diesem frühen Zeitpunkt des Planungsprozesses wird die Öffentlichkeit entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in die Planungen einbezogen, um vorgebrachte Anregungen und Bedenken im Rahmen des Abwägungsprozesses zu prüfen und diese im weiteren Planungsprozess ggf. zu berücksichtigen. Die Stadt Norderstedt informiert nicht nur ortsüblich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durch die Norderstedter Zeitung, sondern stellt auch in und am Gebiet sowie zentralen Standorten der Stadt im näheren Umkreis des Plangebietes Aufsteller

mind. 2 Wochen vor der Veranstaltung auf. Weiterhin werden die Unterlagen im Internet bereitgestellt. Neben der Veranstaltung kann sich jeder Interessierte in einem persönlichen Termin bei dem Planer über das Projekt jederzeit, auch außerhalb der Beteiligungsfristen, über den Planungsstand informieren. Außerdem können Informationsflyer zu dem jeweiligen Projekt mitgenommen werden, die die grundlegenden Informationen zu dem Verfahren sowie die Kontaktpersonen benennt.

Eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der Offenlage.

Eine zu späte Beteiligung der Öffentlichkeit innerhalb des Planungsprozesses ist daher zu verneinen. Planungsprozesse unterliegen keinen zeitlichen Bindungen, was die Dauer des Prozesses betrifft.

Von Seiten der Behörden wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Die sich beteiligenden Behörden äußerten grundlegend keine Bedenken. Es gab lediglich einige Hinweise.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat über die Behandlung der eingegangenen Anregungen Privater und der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 21.07.2016 beschlossen

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden inklusive Abwägungsergebnis

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Pläne hingen zu Jedermanns Einsicht vom 17.03.2017 bis 19.04.2017 im Rathaus aus.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 17 Schreiben eingegangen.

- **Erhalt der Freifläche und Wegfall des vorgesehenen Baufensters (sog. „Starterhaus“)**

Städtebaulich bietet die vorhandene Freifläche das Potenzial für eine bauliche Nutzung, weswegen an der Schaffung eines Baufensters auf dieser privaten Fläche weiterhin festgehalten wird. Das Bedauern um den Wegfall der seit langer Zeit vorhandenen Freifläche wird seitens der Stadt Norderstedt durchaus verstanden. Im Ergebnis der öffentlichen Auslage sind die öffentlichen und auch privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). In diesem Fall stehen die Ziele der Schaffung von neuem Wohnraum, dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und dem Nachkommen der erhöhten Nachfrage aufgrund der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) den Bedürfnisse einer wohnortsnahen Freizeit- und Erholungsmöglichkeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) gegenüber. Durch die Planungen werden neue Freiflächen geschaffen, zudem bestehen in der Umgebung etliche, dem üblichen Maß für Quartiere eines Mittelzentrums entsprechende Freiräume. Für die Stadt Norderstedt besteht ein großer Angebotsbedarf an (preiswertem) Wohnraum, den bereits das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt

von 2009 deutlich benannt hat und in dem auch das Plangebiet mit Anpassungsbedarf kennzeichnet ist. Da der Wegfall der Freifläche durch Freizeitmöglichkeiten bzw. -angebote im Gebiet und der Umgebung kompensiert wird, wird zugunsten der Schaffung von neuem Wohnraum zur stärkeren Deckung des Wohnungsbedarfes der Stadt Norderstedt entschieden. Weiterhin folgen die Planungen dem o.g. Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung.

Die Anregungen wurden daher nicht berücksichtigt.

- ***Kritik an den vorgesehenen Abstandsfläche***

Die geplante Bebauung hat eine für neue oder angepasste Norderstedter Mehrfamilienhausgebiete übliche Dichte.

Die Anregungen wurden daher nicht berücksichtigt.

- ***Als zu hoch eingestuften baulichen Dichte***

Gleiches gilt für die Gebäudeabstände, die für ein nachgefragtes Mittelzentrum der Metropolregion Hamburg angemessen sind.

Die Anregungen wurden daher nicht berücksichtigt.

- ***Vermutete Verschattung von Bestandsgebäuden***

Eine Verschattung der Bestandsgebäude durch neue Bebauungsmöglichkeit auf der Freifläche konnte nicht festgestellt werden.

Die Anregungen wurden daher nicht berücksichtigt.

- ***Befürchtung einer Wertminderung von Bestandsgebäuden***

Eine Wertminderung der Bestandsgebäude wird nicht angenommen. Die Vorschriften des Planungsschadenrechts sind jedoch dazu nicht Bestandteil des Bebauungsverfahrens.

Die Anregungen können daher nicht berücksichtigt werden.

- ***Unzumutbare verkehrlichen Belastung, insbesondere des Röntgengangs***

Eine als unzumutbar einzustufende Veränderung der verkehrlichen Situation wird aus der Neuplanung nicht entstehen. Dies gilt insbesondere für die als Sackgasse ausgebildete Anliegerstraße Röntgengang. Dies bestätigt auch in lärmtechnischer Hinsicht die Stellungnahme des Lärmgutachters. Es werden ausreichend Stellplätze in Summe geschaffen, ergänzt durch zusätzliche öffentliche Parkplätze. Ein beträchtlicher Anteil der Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Zudem wird eine Durchquerung des Gebietes nicht vorgesehen. Hierdurch werden Störfaktoren durch den Verkehr minimiert oder gänzlich ausgeschlossen. Am Röntgengang ist die Fläche für die notwendigen Stellplätze (32 Plätze) für das neue Bau-fenster und teilweise das Bestandsgebäude festgesetzt.

Daher wurden die Anregungen nicht berücksichtigt.

- ***Bemängelung einer fehlenden Durchgrünung der Anlage („Stadt im Grünen“), einschließlich des Fehlens von Treffpunkten für Bewohner und Spielflächen für Kinder und Jugendliche***

Das Leitziel „Stadt im Grünen“ der Stadt Norderstedt wird gefolgt. Die Neuplanungen sehen neue begrünte Freiflächen und Außenanlagen vor, die auch öffentlich bzw. halböffentlich nutzbar sind. Der Investor wird neue Kleinkinderspielplätze herstellen, die zu neuen Treffpunkten bzw. Begegnungsräumen werden können. Weiterhin werden kleine Mietergartenbereiche durch den Projektträger ermöglicht. Diese bieten ebenfalls Möglichkeiten den Außenraum stärker zu nutzen und nachbarschaftliche Kontakte zu etablieren und intensivieren.

Auch der Wegfall der großen oberirdischen Stellplatzanlage und die unterirdische Unterbringung vieler Stellplätze unterstützen ein grünes, aufgelockertes Erscheinungsbild des Quartiers. Die öffentlichen Flächen als Spielplatz („Tanzschwinger“) sowie Parkanlagen werden gesichert und stehen ebenfalls zur Nutzung offen.

Ergänzend wird das Leitziel „Stadt im Grünen“ auch damit verfolgt, als dass dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung, das im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) verankert ist, nachgekommen wird. Demnach sind vorrangig Flächen zu entwickeln, die bereits im städtischen Gefüge erschlossen sind und bisher unerschlossene Flächen weiterhin in ihrem Zustand bewahrt werden können und damit auch der die Stadt Norderstedt prägende Charakter einer „Stadt in der grünen Landschaft“.

Die Anregungen wurden damit über die Planungen berücksichtigt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

10 haben keine Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die eine Änderung von Festsetzungen zur Folge haben.

- **Hinweis zur inhaltlichen Klarstellung zum Artenschutz**

Die Hinweise bezüglich der inhaltlichen Klarstellung in der Begründung zum Artenschutz bzw. der Verweis auf die Maßnahmen zur Sicherstellung des Artenschutzes und zwischen Schmutz- und Regenwasser wurden redaktionell in der Begründung vorgenommen.

Die Entscheidung über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen Privater und der Behörden hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 06.07.2017 beschlossen. Die Stadtvertretung hat am 18.07.2017 den Satzungsbeschluss gefasst.

ABWÄGUNG ANDERER PLANALTERNATIVEN

Da Altgebäude auf dem Grundstück durch eine Neubebauung ersetzt werden sollen, ist die Prüfung von Standortalternativen entbehrlich.

Norderstedt, den 17.01.2019

Im Auftrage

gez. Rimka (D.S.)
(Fachbereichsleiterin)